

芝樋ノ爪及び芝第4・5丁目地区（芝第3・第4地区）

都市計画変更に関する説明会

議 事 録

- 日 程 平成26年6月14日（土）
- 時 間 10:00～11:30
- 場 所 芝市民ホール 3階 多目的ホール
- 出席者 29名

○議事概要

1. 開会
2. 芝土地区画整理事業区域の変更（解除）について
3. 地区計画の指定について
4. 準防火地域の指定について
5. 今後の流れについて
6. 質疑応答
7. 閉会



○配付資料

次第

- 資料1：芝土地区画整理事業区域の変更（解除）について
- 資料2：地区計画の指定について
- 資料3：準防火地域の指定について

1. 開会

今回、説明会に出席した職員の紹介を行った。

○川口市市街地整備室長より挨拶

皆様におかれましては、日頃より都市計画及び都市整備行政にご理解、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。この場をお借りしまして感謝申し上げます。

本日の説明会では、当地区のまちづくりのための、土地区画整理事業予定区域の変更、地区計画の指定、準防火地域の指定について順次、担当から説明させていただきます。また、ご質問等の時間もご用意していますので質疑応答の際にお願い致します。なお、本日は都市計画の変更に関する説明会でありますので、道路整備に

ついで個別のご質問については、恐縮ではございますが、権利者の方はそれぞれ個別に対応させていただきますので、お帰りの際に職員にお声かけ頂きたいと存じます。

2. 芝土地区画整理事業区域の変更（解除）について

芝土地区画整理事業区域の変更（解除）について、市より資料1を基に確認した。

3. 地区計画の指定について

地区計画の指定について、市より資料2を基に説明した。

4. 準防火地域の指定について

準防火地域の指定について、市より資料3を基に説明した。

5. 今後の流れについて

今後の流れについて資料1を基に説明した。

6. 質疑応答

説明終了後、以下の意見があった。

① 促進用地について

（促進用地について）

（住 民） 市がこれまで取得してきた土地区画整理事業の促進用地12,000㎡は今後、どうするのですか？

（川口市） 住宅市街地総合整備（密集市街地整備型）の事業用地として活用する予定となっています。用地の一部についてはすでに公園、駐車場等に利用している所があります。未利用地も若干ありますがまちづくり協議会の中で協議しながら、活用方法を探っていきたいと考えています。

（住 民） 第三者に売却することは考えていますか？

（川口市） 一定の条件に合えば、代替地として活用することも考えられます。

（住 民） 区画整理のための土地と定めずに、どのように使用するかこれから協議していくのでしょうか？

（川口市） これから協議していきます。

② 地区計画について

（建物の高さの最高限度について①）

（住 民） 建物の高さについて、建物の上にある広告塔や煙突については、ルールの高さを超えて設置することできないのでしょうか？

（川口市） 広告塔につきましては、一定程度の高さまでは高さの制限にはかからないことになっています。

（住 民） 屋上に出るための施設は高さ制限にかかるのか？

（川口市） 屋上に出るための施設をペントハウスと呼びます。ペントハウスとは、

屋上に出るための階段室の用途として使われ、また、面積が建築面積の8分の1以下であれば、原則、高さの制限の対象外となっています。しかし、ペントハウスの横に倉庫等を設置すると、高さ制限にかかってしまいます。

(住 民) 高さ45mまで建物が建てられるとありましたが、現在、45mの建物はありますか？

(川口市) 市内には高さ45mの建物はありますが、地区内には現在の所、ありません。

(建物の高さの最高限度について②)

(住 民) 高さの最高限度が16mで建ぺい率60%、容積率が200%とすると、今まで3階建てまでしか建たなかった土地に4階建ての建物が建つこととなります。そのことについて、市のご意見を改めて聞きたいと思えます。

(川口市) 幅員4mの道路に接する敷地については、都市計画の決定にかかわらず、原則、容積率160%が限度となります。そのため、これまでより容積率を緩和することにはなりません。

また、高さ制限の1つに道路斜線があり、一般的には4m幅員道路に面している敷地については、ほぼ3階建ての建物までしか建てるのが出来ません。

さらに、準防火地域に指定しますと、4階以上は耐火建築物にしなければなりません。一般住宅で鉄筋コンクリート4階建てにすることは想像しにくいと思えます。

高さの最高限度を決めているだけで、すべての建物が16mに自由に建てて良いというようなルールにはなっていません。まちづくり協議会で色々議論頂いて、数字が妥当であるという判断を受けて、市が判断を行っています。

(住 民) 一般の住宅の4階建ては考えにくいですが、大きな駐車場の跡地に集合住宅を建てる場合は、4階の建物も建つ可能性があります。

(壁面の位置の制限について)

(住 民) 建物の間隔は壁面を基準として、ひさしは対象としないのですか？

(川口市) 対象外としています。

(地区計画変更の際の周知について)

(住 民) 建物の高さを2階から3階建てへ緩和した際には、川口市の広報の数行で告知されました。今後、建築物の高さ等の変更などを行う際には、このような会議が行われるのかどうか、確認したいと思えます。

(川口市) 地区計画は都市計画に基づく手続きのため、本日の説明会や地区計画原案の縦覧や案の縦覧は法律で定められた手続きになります。地区計画では2段階に分けて縦覧を行うことは法律で定められています。仮に地

区計画を変更する場合は、同じ手続きを行うか、もしくはまちづくり協議会でご協議頂き、協議会から説明をして頂いた上で市に提案して頂くというかたちをとるかと思います。ご指摘頂いたようなことは、今後はありません。

③ 道路整備について

(芝中央通り線について)

(住 民) 芝中央通り線は何mで整備されるのでしょうか？

(川口市) 芝中央通りは現在の幅員11mから将来的には16mで拡幅する予定となっていますが、事業に入る予定は立っていません。

(住 民) 芝中央通り線の整備は県の事業なのでしょうか？

(川口市) 従来は土地区画整理事業の中で合わせて整備することとなっていました。今回、事業転換を行なうことになりましたので、整備手法等について、埼玉県と協議しています。市としては現道が県道のため県の力添えが欲しいと考えています。

(住 民) 芝中央通り線は現状で歩行者等にとって危ない道路になっています。

(川口市) 道路の拡幅については整備の見込みが立っていません。しかし、幅員11mの現道の環境整備については市から県に整備をお願いしており、県が整備することになっています。

(蕨桜町線について)

(住 民) 蕨桜町線の蕨陸橋から手前の拡幅整備はどうなっているのでしょうか？

(川口市) 蕨陸橋から先は蕨市ですので、事業の詳細については分かりませんが、蕨桜町線の蕨陸橋から手前については拡幅整備する予定はありません。

(住 民) 今後、これ以上の拡幅は無いのでしょうか？

(川口市) 都市計画で定められた整備は既に終わっているため拡幅の予定はありません。ただし堅川の改修については分かりません。

(住 民) 堅川や公園の整備もしっかりやってほしいです。

(川口市) 公園の利用については、まちづくり協議会の皆さんと協議する中で、色々なご意見を聞きながら、公園作りを進めていきたいと考えています。是非、機会があればご参加いただきたいと思います。

④ 縦覧について

(住 民) 縦覧について教えてほしいと思います。

(川口市) 芝園町の市街地整備室の会議室で縦覧を行います。

本日紹介させて頂いた内容を法律に定められた形式で都市計画図書を作っております。縦覧は、都市計画図書に対して意見書という形で意見を述べるができる制度です。意見書が提出された場合は、その意見書に回答するとともに、都市計画審議会に報告して、諮問を受けるという段取りになっています。

(住 民) 縦覧についての告知はどのように行っているのでしょうか。都市計画図書は一般の市民が見て分かりやすいようになっているのでしょうか？

(川口市) 地区内の地権者様に全員に案内をお配りし、HPにも告知しています。都市計画図書は文字と図面とで構成されており、本日の資料の方が、絵があり、分かりやすいかと思います。もし、疑問点があれば、今後も市街地整備室の方にお問い合わせいただけたらと思います。

⑤ まちづくり協議会について

(まちづくり協議会活動への参加について①)

(住 民) まちづくり協議会は、現在も継続しているのでしょうか？一般市民がアンケート以外に意見を言う機会はあるのでしょうか？

(川口市) 現在も継続して活動しています。

まちづくり協議会では、それぞれの町会長が会長、副会長を行っています。また、商店街の方にも委員になってもらっています。町会長などに町会の集まりなどでご意見を話していただくのが一番身近な方法だと思います。

今後の協議会の進め方として、地域の皆さんのご意見をお伺いするために、協議会の方を通して、いろんな方の意見を聞いていく方向で検討しています。

(住 民) 一般市民も参加できるようにしてほしいです。今後の参考にしてください。

(まちづくり協議会活動への参加について②)

(住 民) まちづくり協議会の委員について、どのように決めたのでしょうか？

(川口市) 町会長からの推薦等を原則として、委員を決めています。まちづくり協議会については、市街地整備室のホームページで開催予定をご案内しています。ご興味のある方は傍聴に来ていただきたいと思います。

(住 民) 傍聴席では意見が出来ません。一般の方にはまだまだまちづくり協議会は縁遠い存在となっています。協議会を市民にもっと開かれた形で告知し、また市民が参加していくシステムにしてほしいと思います。

(川口市) 協議会の運営方針については、協議会で決めることになっています。会長、副会長に報告した上で検討していきたいと思います。

7. 閉会